

Ваша курортная недвижимость — ваш курортный бизнес



*Самое важное правило
инвестирования — знать разницу
между активом и пассивом*



Роберт Кийосаки

«Богатый папа, бедный папа»



Продукт с двумя источниками дохода

1. Капитализация

— рост стоимости после ввода объекта

Ретроспективно подтвержденный рост по готовым объектам составил до 300% как в рублях, так и в валюте

2. Операционный доход — до 12% годовых

- Стабильный ежемесячный доход от сдачи в аренду
- Окупаемость: 3-5 лет (с ростом стоимости), 8-10 лет (только аренда)

= Синергия первых двух

Выплаты рассчитываются от валовой выручки объекта, что обеспечивает прозрачность и гарантирует стабильность выплат независимо от внутренних показателей

Факты о девелопере K8

18 лет
на рынке

450 000 м²
построено

16 проектов
успешно введено в эксплуатацию

2 реализованных спа-комплекса
в регионе

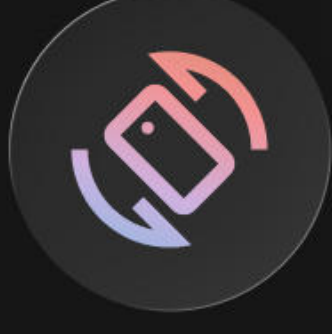
5 000
довольных владельцев

Более 1 млн. м²
в проектировании

3 новых спа-комплекса
в стадии строительства

Собственная поликлиника
в Светлогорске

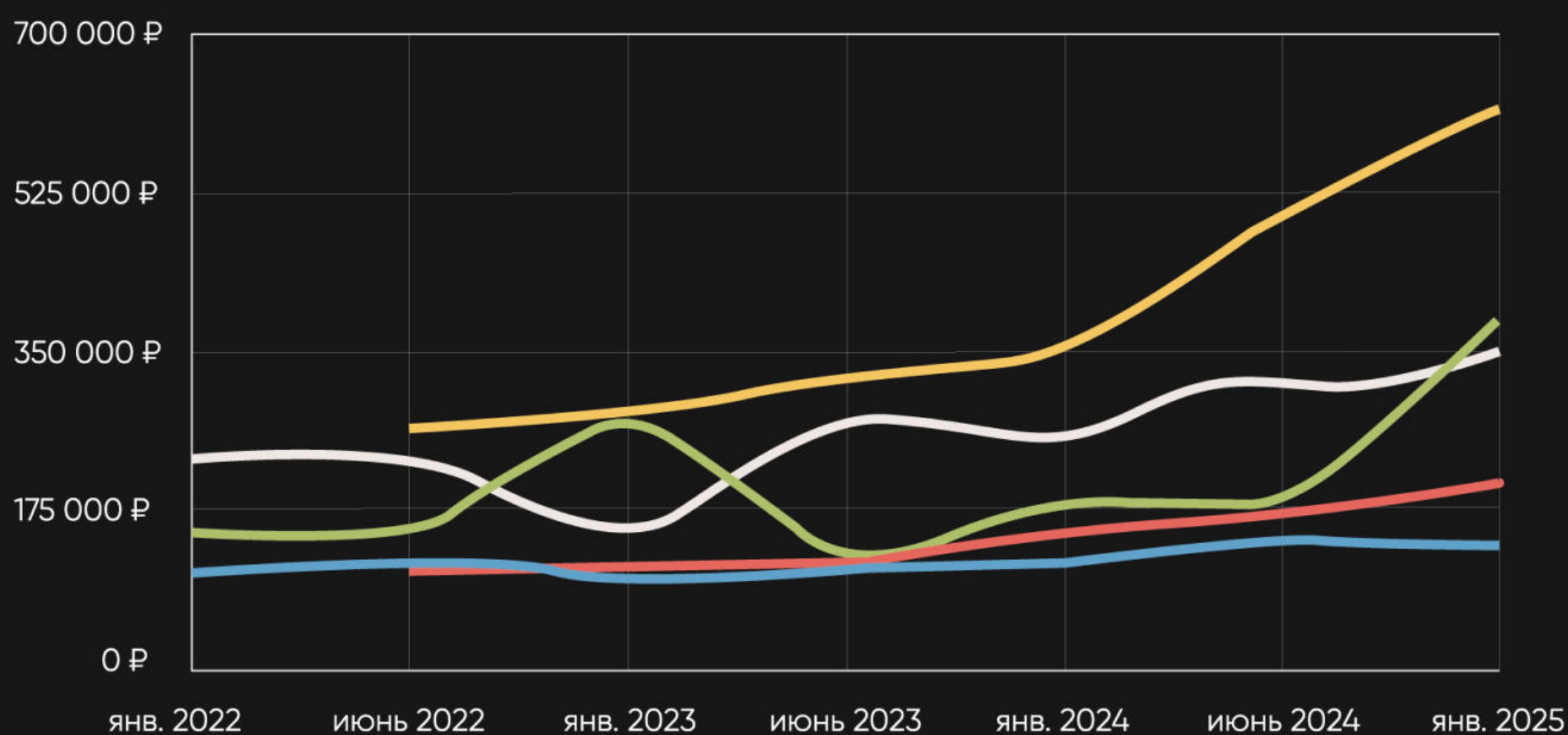
Сравнение инвестиций



Недвижимость K8 сочетает в себе доходность, материальный актив, профессиональное управление и возможность личного использования

Параметр	K8	Квартиры и обычные апартаменты	Банковский вклад	Валюта	Акции
Доходность	До 40%	5-8% годовых от сдачи в аренду	Ограниченная, доход снижается под влиянием инфляции	Непредсказуемая, зависит от курса	Результат зависит от рыночной конъюнктуры
Риски	Низкие: материальный актив, стабильный спрос	Средние: зависят от локации и состояния объекта	Прогноз ЦБ инфляции 4,5-5,5% в 2026г, реальная доходность всего 6,5%	Обесценивание рубля, заморозка счетов, ограничение на обращение	Высокие: волатильность рынка, санкции, блокировка счетов
Ликвидность	Высокая: спрос на готовые и строящиеся объекты выше рынка	Низкая: требуется время на поиск покупателя	Высокая, но досрочное снятие приводит к потере процентов	Средняя: ограничения на операции, курсовые колебания	Средняя: зависит от состояния рынка, санкционных рисков
Личное участие	Полная: сервисная компания решает все задачи	Требуется активного управления: поиск арендаторов, ремонт, решение проблем	Полное	Полная	Частичное: требует мониторинга рынка, управления портфелем
Дополнительная ценность	Доход + личное использование + инфраструктура	Только объект	Нет	Нет	Нет

Наша недвижимость всегда дорожает выше рынка



K8 - Побережье **135 %**

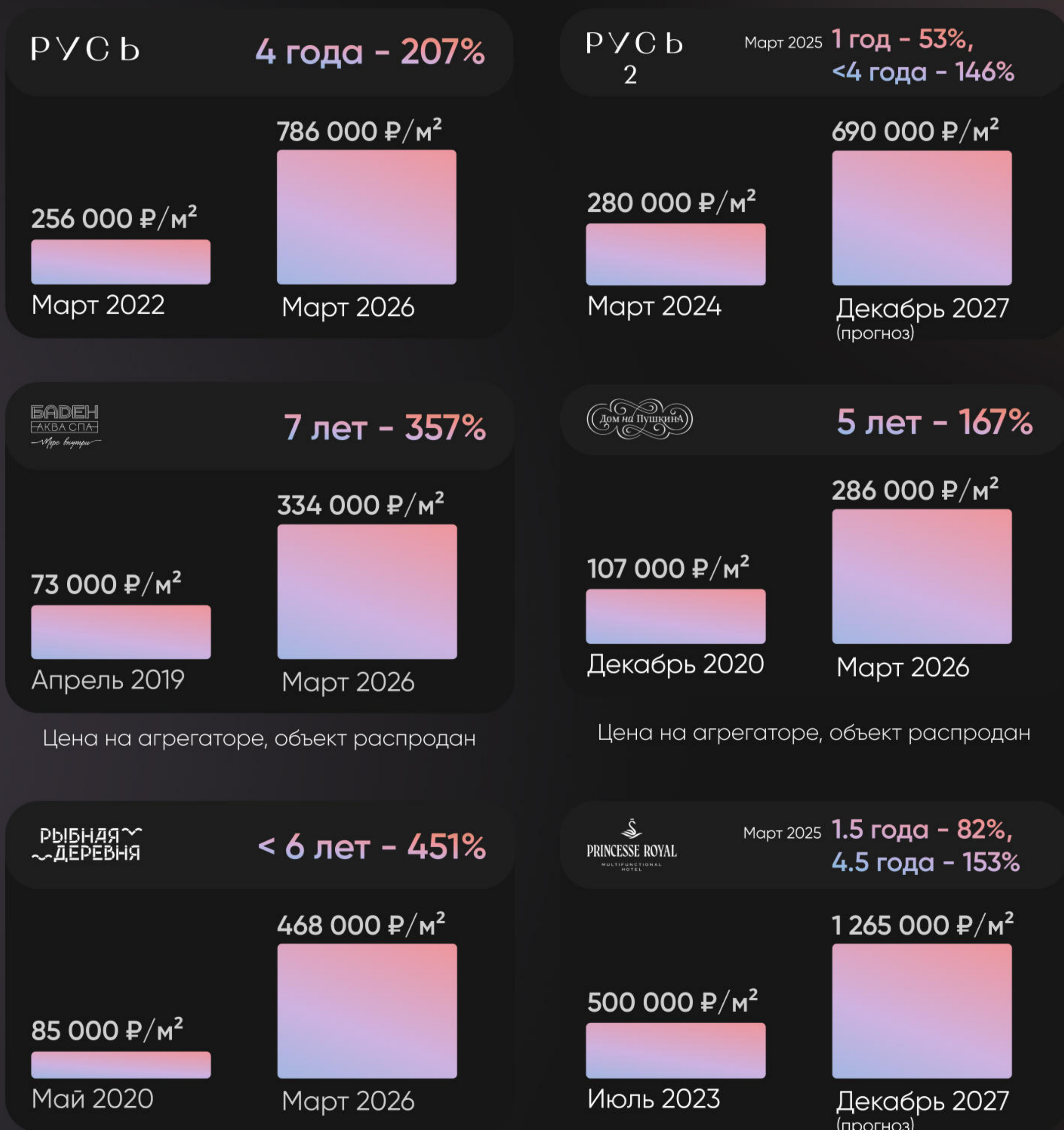
K8 - Город **85 %**

Зеленоградск **157 %**

Калининград **28 %**

Светлогорск **21 %**

Капитализация наших проектов



Инфраструктура K8 Курорта



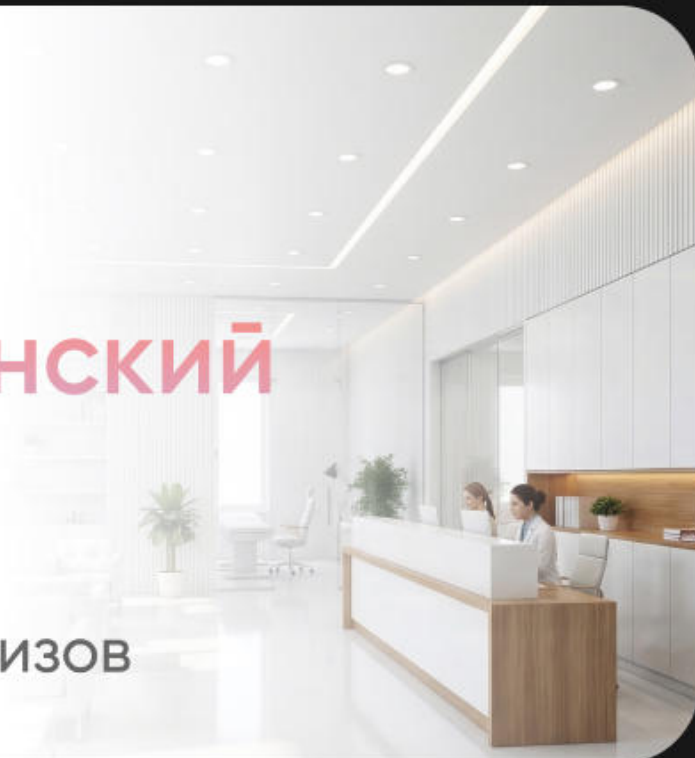
Приоритетный и эксклюзивный доступ:

Часть программ и мероприятий ограничено для сторонних посетителей (доступно только для собственников и гостей)

/01

Медицинский центр

До 1000 анализов



/02

Санаторий

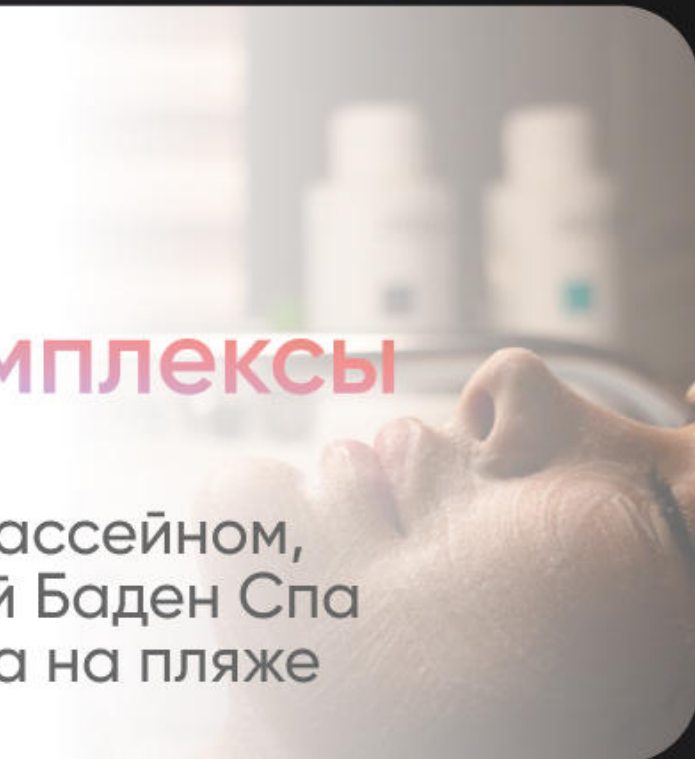
С более чем 400
процедурами



/03

СПА-комплексы

С инфинити бассейном,
от создателей Баден Спа
и K8 Спа + спа на пляже



/04

Рестораны

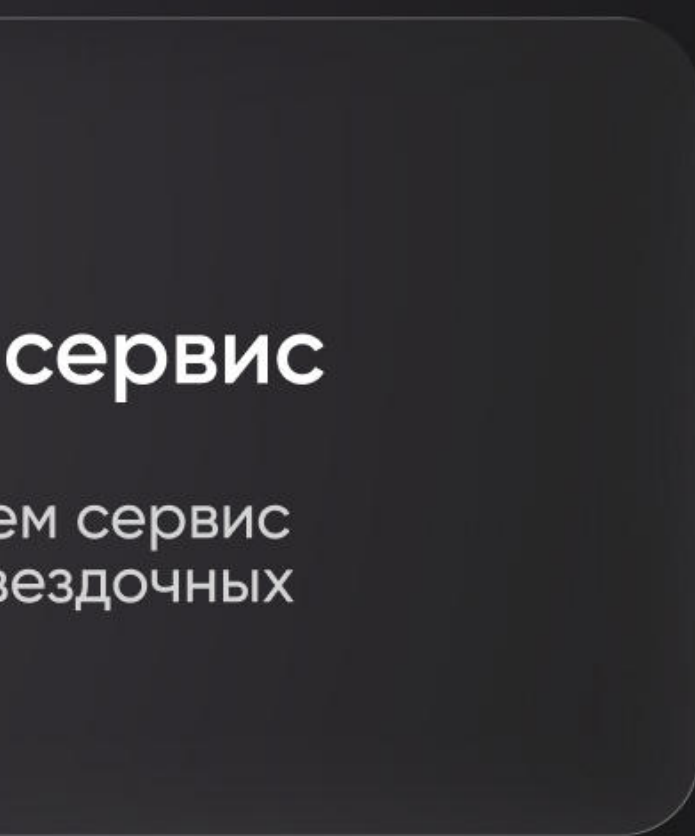
Для завтрака, банкета или
деловых встреч



/05

Высокий сервис

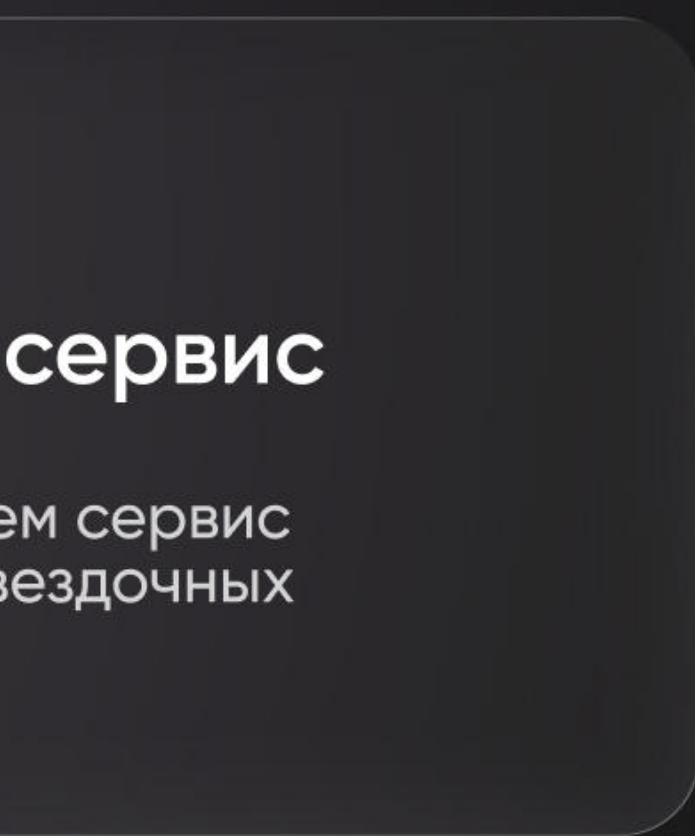
Предоставляем сервис
уровня пятизвездочных
отелей



/06

Прибрежная зона

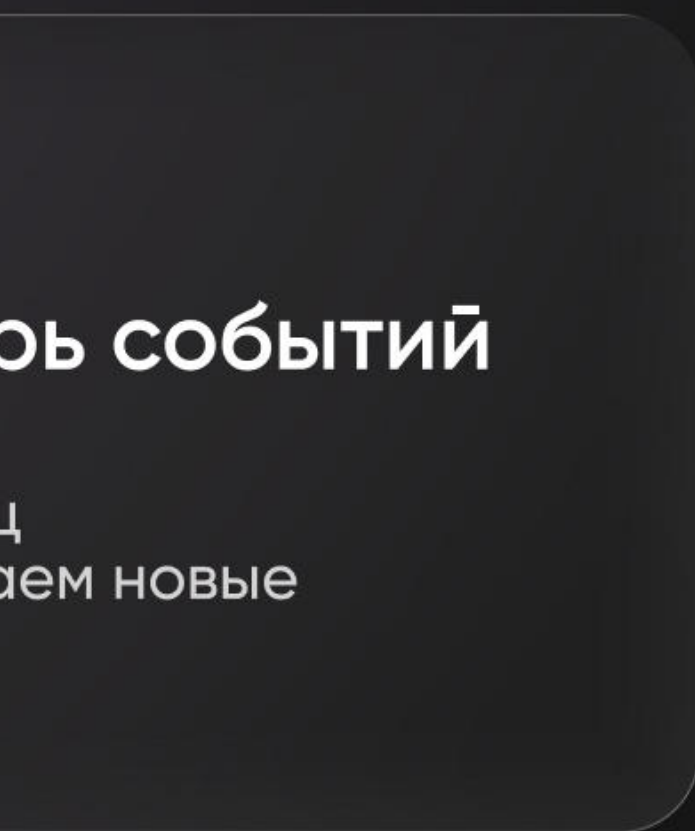
Воздух, климат, окружение –
все способствует оздоровлению
души и тела + собственный
пляж со своим СПА



/07

Календарь событий

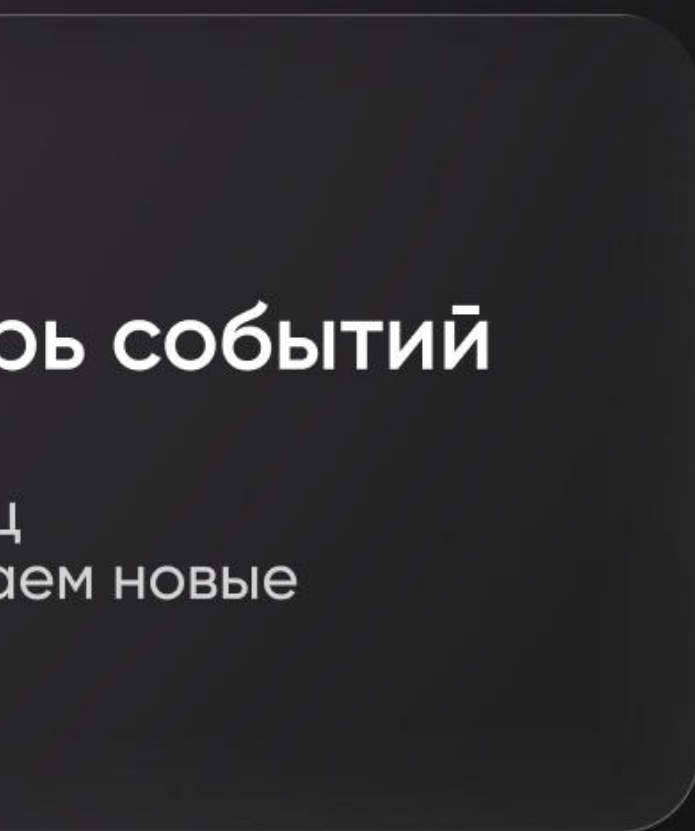
Каждый месяц
организовываем новые
мероприятия



/08

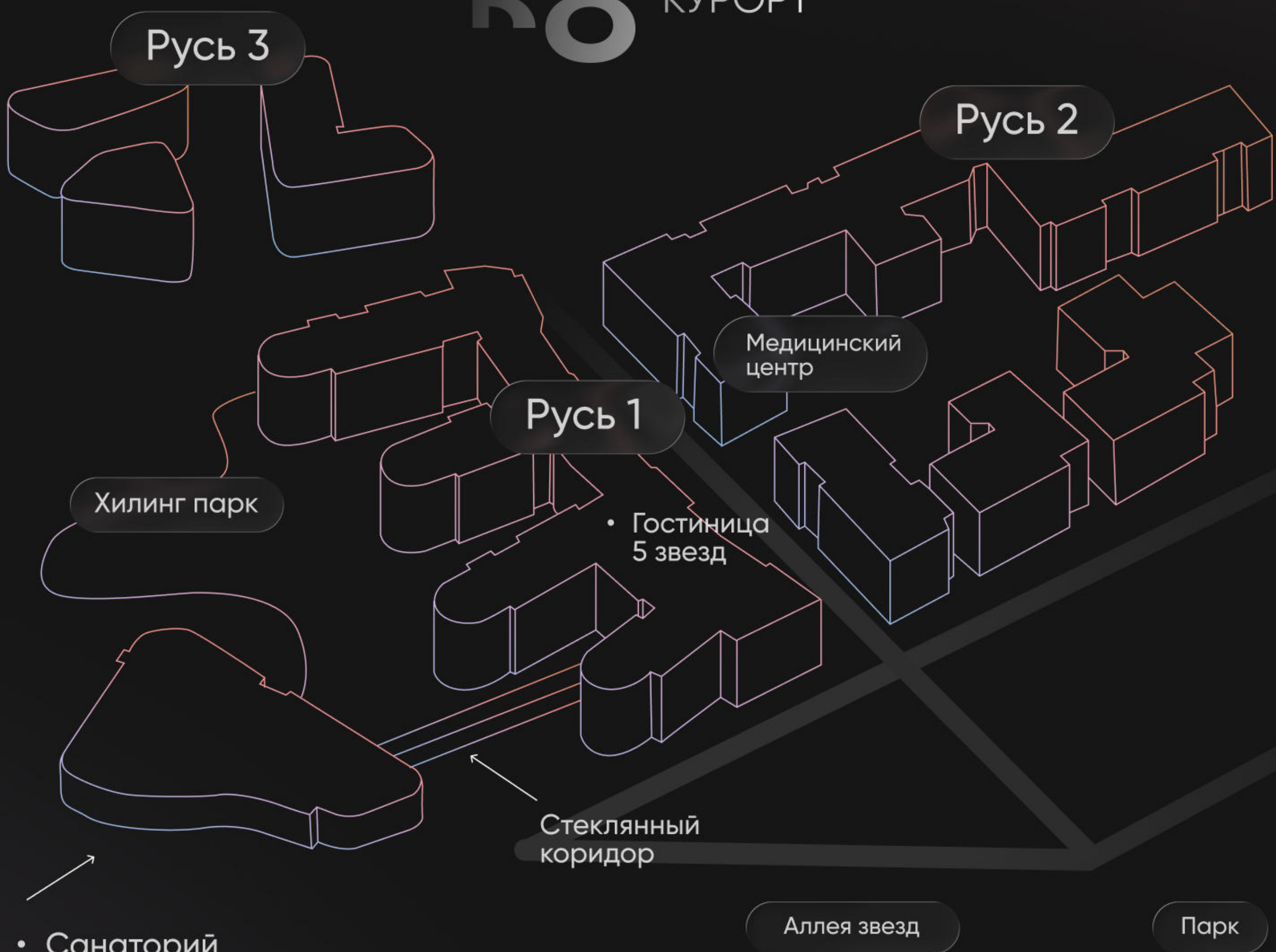
Хилинг парк

Оздоровление через
специальные практики



Инфраструктура К8 Курорта

к8 КУРОРТ



- Санаторий
- СПА
- Фитнес-зал
- Хилинг
- Рестораны
- Центр реабилитации
- Инфинити бассейн

А также в состав К8 Курорта входит:

- Принцесс Роял
- Балтийская резорт
- Баден Аква Спа
- Городской курорт К8 СПА
- Поликлиника Амбер Мед

Привилегированный доступ ко всей инфраструктуре:







- ❖ Приоритетное бронирование услуг К8 Курорт
- ❖ Специальные тарифы на все услуги курорта
- ❖ Сдача анализов и консультация врача прямо у вас в апартаментах
- ❖ Персональный консьерж-сервис
- ❖ Единая медкарта (анализы диагностика/назначения/протоколы)
- ❖ Трансфер

- ❖ **Выделенная линия резидента:**
Отдельный колл-центр/чат, отдельная стойка ресепшн в клинике
- ❖ **Интеграция с технологиями (браслеты/кольца)**
Автоматические трекеры сна/стресса/активности;
- ❖ **Персональный "план на 12 месяцев"**
Не только "на время пребывания", а сезонные циклы (иммунитет, сон, спина, вес, стресс)
- ❖ **"Умные" напоминания**
Не только "на время пребывания", а сезонные циклы (иммунитет, сон, спина, вес, стресс)
- ❖ **Дистанционное сопровождение**
Между визитами (чат с куратором + 1- 2 телемед-слота/мес)

Продлеваем ГОДЫ ЖИЗНИ



к8 КУРОРТ

-  **Индивидуальное питание в ресторанах К8 Курорта**
Персональное меню по рекомендациям врача, нутрициолога или личным целям
-  **Эксклюзивные программы диагностики**
Расширенные чекапы и панели анализов, только для резидентов и гостей
-  **Направление биохакинга и антивозрастной медицины**
Доступ к программам оптимизации здоровья, долголетия и работоспособности — эксклюзивно для резидентов и гостей К8
-  **Закрытые лечебные и восстановительные протоколы**
Авторские программы врачей курорта, недоступные за его пределами и внешним посетителям
-  **Доступ к экспериментальным и передовым методикам**
Инновационные процедуры и технологии в области восстановления и профилактики
-  **Персональный банк биоматериалов**
Возможность безопасного хранения результатов анализов, биометрических данных и истории здоровья в цифровом формате с доступом в любой точке мира

Вы выбираете, как использовать объект:

- ❖ Держать как доходные апартаменты для получения операционного дохода
- ❖ Отдыхать или жить самому
- ❖ Позаботиться о наследии и обеспечить детей капиталом
- ❖ Зафиксировать прибыль продаж, когда это для вас выгодно



Решения принимаете только вы.
К8 Курорт предлагает вам множество вариантов на выбор.

к8 КУРОРТ



Три сценария

Вы выбираете свой формат использования

01

Собственное проживание

- ❖ Гостиничный сервис высокого уровня в ваших апартаментах
- ❖ Только для резидентов: приоритетный доступ ко всей инфраструктуре курорта
- ❖ Все привилегии клуба K8 Курорт

02

Инвестиционный формат

- ❖ Передача апартамента в управление K8
- ❖ Получение ежемесячного дохода без личного участия
- ❖ Высокая капитализация

03

Комбинированный формат

- ❖ Личный отдых в удобное время
- ❖ Сдача в аренду в остальной период
- ❖ Использование уникальной инфраструктуры курорта

Пример комбо-инвестиций с максимальной выгодой для жизни и дохода

1 шаг

Покупаю 3 апартамента

Например, в гибкую рассрочку



2 шаг

Апартамент №1 – живу сам

- Отдых у моря в любое время
- Полный приоритетный доступ к инфраструктуре курорта
- Сервис премиум-отеля
- Членство в K8 Клуб



3 шаг

Апартаменты №2 и №3 – сдаю
через K8 Сервис

- Стабильный ежемесячный доход около 400 000 рублей
- Профессиональное управление
- Полная прозрачность выплат



4 шаг

Финансовая свобода, качество жизни у
моря, эксклюзивный статус



Котловой метод

Проверенный стандарт управляемых гостиничных комплексов

- ❖ Общая выручка объекта распределяется пропорционально между всеми владельцами
- ❖ Владелец получает 45% от валовой выручки
- ❖ Доход не зависит от загрузки конкретного апартамента
- ❖ Личный кабинет инвестора с онлайн-доступом ко всей статистике



Операционные расходы на стороне сервисной компании: персонал, маркетинг, ремонт, клининг, коммунальные платежи

* только Балтийская Резорт и Принцесс Роял

Доход формируется не по загрузке конкретно ваших апартаментов, а по результату всего пула под управлением сервисной КОМПАНИИ

Общая выручка очищается от расходов и распределяется между собственниками по понятным правилам, зафиксированным в договоре с Сервисной компанией.



к8 КУРОРТ

Индивидуальная сдача в аренду

Сервисная компания К8 берёт на себя:

- ❖ Лидогенерацию
- ❖ Заселение и выселение гостей
- ❖ Клининг после каждого проживания
- ❖ Коммуникацию с гостями
- ❖ Приём оплаты и ведение отчётности
- ❖ Контроль состояния апартамента

Что получает владелец:

- ❖ Профессиональное управление
- ❖ Прозрачную отчётность
- ❖ Экономия времени и сил

Комиссия:

- ❖ За услуги сервисного сопровождения

Владелец может комбинировать оба подхода:

- ❖ Сдавать самостоятельно в высокий сезон
- ❖ Использовать сервисные услуги точечно (например, только клининг)

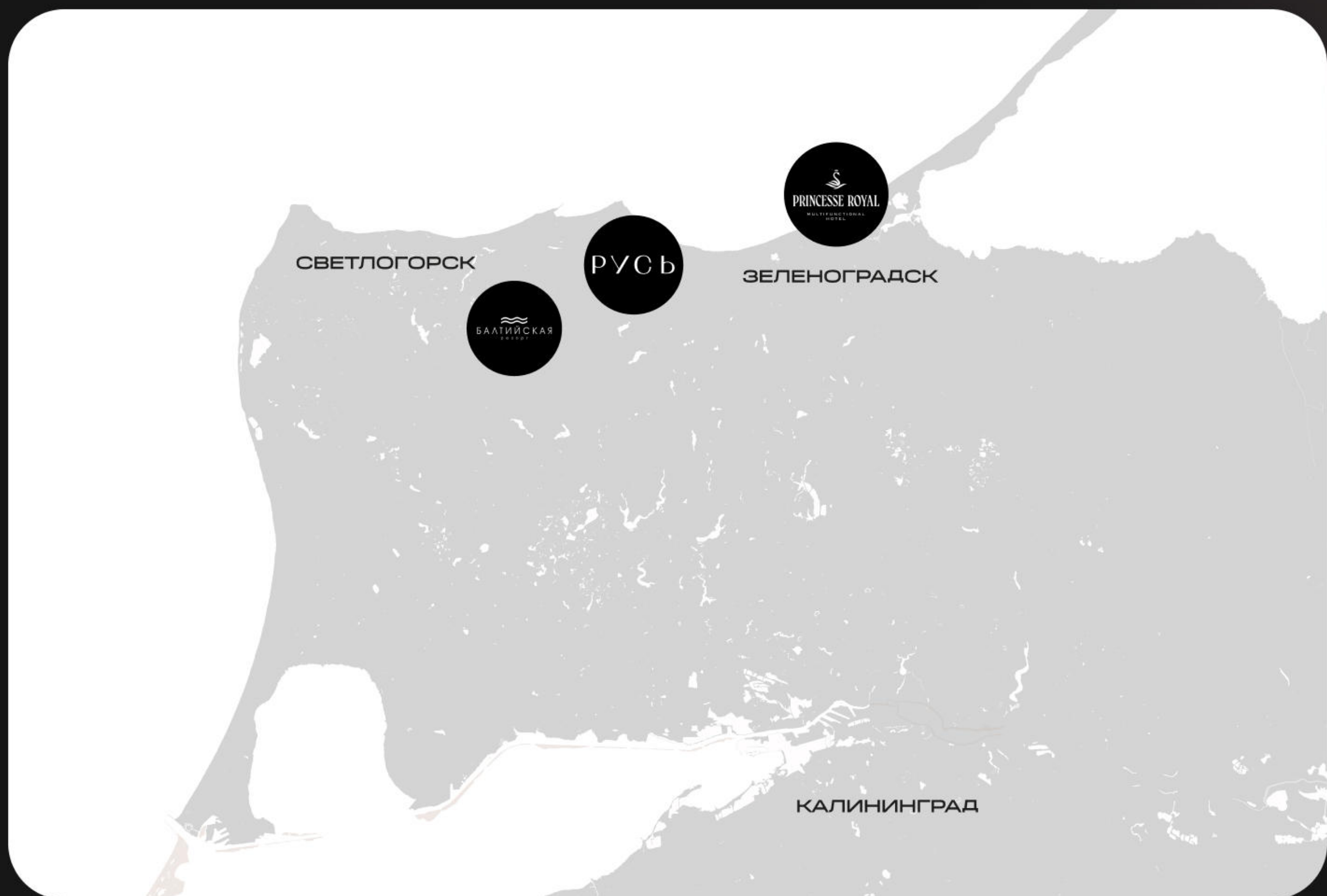


К8 предоставляет полную свободу
в управлении вашим активом

Линейка объектов К8 Курорт



Индивидуальный подбор под ваши цели



Русь 1 или 2 очередь

- Премиальный образ жизни
- Индивидуальная сдача в аренду
- Баланс проживание/доход

Princesse Royal

- Премиальные апартаменты в гостинице

Балтийская Резорт

- Максимальная доходность
- Котловой метод

Клуб владельцев недвижимости K8 – ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ образ жизни

Владелец получает не только апартаменты, но и доступ к закрытому сообществу K8 Клуб с особыми условиями и недоступному другим уровню сервиса.



Единственный высокий сервис в регионе



Преференции вам и вашим гостям

Резиденты и гости K8 Курорта пользуются приоритетным доступом к инфраструктуре, льготными условиями на все услуги курорта и персональным сервисом, недоступным для внешних посетителей.



Закрытая инфраструктура – ТОЛЬКО для резидентов

Часть инфраструктуры К8 Курорта полностью закрыта для внешних посетителей и доступна исключительно владельцам и их гостям.



Медицина и восстановление

- Закрытые диагностические программы
- Приватные кабинеты медицинского центра
- Криокамера



Персональный сервис:

- Консьерж-сервис 24/7
- Персональный куратор здоровья
- Выделенная линия резидента



Комфорт:

- Индивидуальный трансфер
- Закрытые мероприятия

И многое другое

8 уникальных фактов

Калининградская область – особый регион России

/01

Самый западный
регион России

/02

Янтарная
столица мира

/03

Особая
экономическая зона
до 2045 года

/04

Целебный
морской
климат

/05

2 курорта федерального
значения:

Зеленоградск
и Светлогорск

/06

Куршская коса –
объект ЮНЕСКО

/07

Круглогодичный
туристический
сезон

/08

Бурное развитие
спа-индустрии
и туристической
инфраструктуры от К8

К8 Клуб – это не просто недвижимость, это образ ЖИЗНИ

Программа лояльности с лучшими партнёрами региона:

- ❖ Премиальные рестораны и кафе города
- ❖ Фитнес-клубы и спортивные центры
- ❖ Культурные учреждения (театры, музеи, галереи)
- ❖ Салоны красоты
- ❖ Автосалоны и сервисные центры
- ❖ Магазины премиум-сегмента
- ❖ Эксклюзивные скидки и спецпредложения для резидентов

Особые условия

- ❖ Ранний доступ к новым проектам К8
- ❖ Специальные инвестиционные предложения
- ❖ Реферальная программа с бонусами и кешбэком

Почему Калининградская область и К8, а не другие курорты

01 Вход без перегрева рынка

В отличие от Сочи и части южных курортов с перегретой стоимостью первичного жилья, Калининградская область предлагает вход по адекватной цене при сохранении статуса курорта и растущем интересе внутреннего туризма.

02 Спрос на климат и восстановление, а не на ажиотаж

Спрос формируется за счёт мягкого климата, рекреации и запросов на здоровье, а не только за счёт ипотечных программ и краткосрочного ажиотажа, поэтому динамика более ровная и предсказуемая.

03

Курортные апартаменты, а не "квадратные метры у моря"

Инвестиция идёт в курортные гостиничные комплексы с единой концепцией: медицинский центр, санаторий, спа, сервисная компания, отвечающая за загрузку и операционную деятельность, а не в случайный дом на побережье.

04

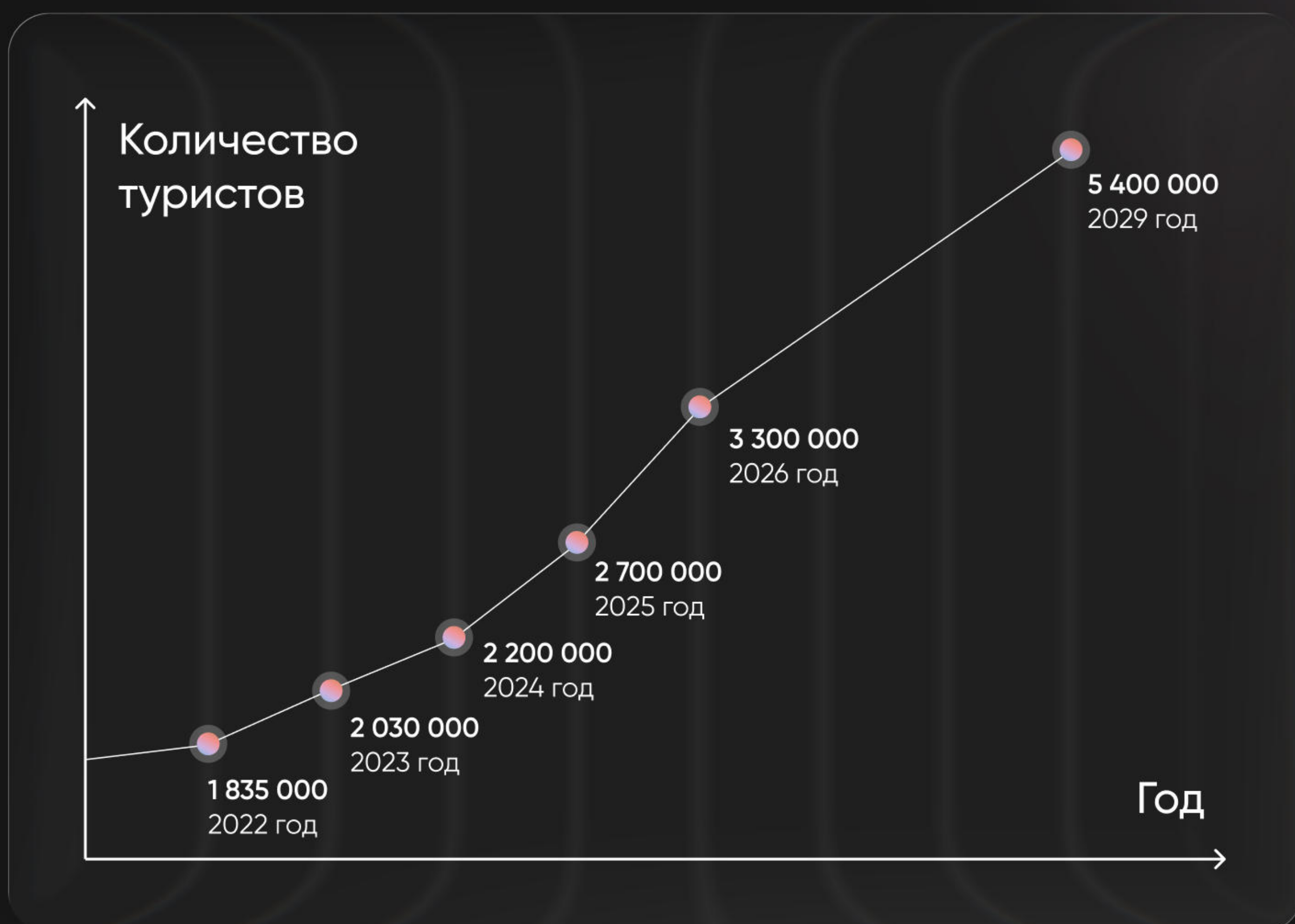
Экспертиза К8 именно в курортной недвижимости

Проекты К8 выстраиваются вокруг сценариев жизни и отдыха: медицина, спа, сервис, сообщество резидентов. Уже действующие спа-комплексы и комплексы апартаментов в Светлогорске бьют рекорды окупаемости за счёт арендного потока и роста стоимости.

05 Ставка на курортный кластер на этапе роста, а не после пика

Сочи уже прошёл фазу пикового разогрева, Крым связан с дополнительными рисками, тогда как К8 Курорт на Балтийском море развивается на стадии развития курортной экосистемы, когда ещё есть пространство для капитализации и роста.

Турпоток Калининградской области



Турпоток в регион постоянно растет, аренда апартаментов у туристов пользуется всё возрастающим спросом, обеспечивая рост средне-суточного чека и, соответственно, всё большую доходность.

«Число туристов в Калининградскую область растет, мест в отелях летом уже нет», — сообщил губернатор Алексей Беспрозванных во время оперативного заседания правительства области.

К8 – живите своей
лучшей жизнью



к8.ru